

Årsredovisning 2024

Brf Långkorven

769606-1410



Välkommen till årsredovisningen för Brf Långkorven

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kopplet 2	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 89 bostadsrätter om totalt 7 219 kvm och 6 lokaler om 142 kvm. Byggnadernas totalyta är 7360 kvm.

Styrelsens sammansättning

Samuel Giers	Ordförande
Yvonne Strid	Styrelseledamot
Li Von Sydow	Styrelseledamot
Jan Mikael Hedlund	Suppleant

Valberedning

Filippa Karlsson
Kruna Madunic
Maria Gustavsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två ledamöter i förening.

Revisorer

Andrea Westin Asp Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2024-2025 ● Förbättrad taksäkerhet

Planerade underhåll

2025-2026 ● Utredning pågår för att genomföra en relining av avloppsstammarna i huset

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Rondering	AB Energibevakning
Sommar-och vinterunderhåll	Två Smålänningar
Snöröjning	MVE Mark & Miljö
Sommarunderhåll	PHM Trädgård

Övrig verksamhetsinformation

En större cykelrensning har genomförts med ett mycket lyckat resultat. Styrelsen bedömer att denna process bör upprepas vartannat år för att säkerställa ordning och säkerhet.

En ny träbänk monterades runt trädet vid sandlådan på höststädningen.

En ny firma för gårdsskötsel har anlitats, inklusive en arborist som ansvarar för tillsyn och vård av de större träderna. Vi ser redan nu att våra gröna ytor har fått sig ett rejält lyft och är mycket nöjda med deras insats hittills!

Upphandling av ny aktör för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har resulterat i byte av leverantör från 1 oktober. En 50-årig underhållsplan tas fram under försommaren, med målet att sänka våra kostnader för akuta reparationer, höja kvaliteten och säkerställa ett kontinuerligt underhåll.

Anmärkningar från den senaste OVK-besiktningen har åtgärdats, och en kanalrensning samt ny besiktning är planerade under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024-09-01 bytte föreningen städfirma från Maries Puts & Städ AB till Ren Standard. Detta innebär en halvering av kostnaden för städning och entrémattor.

Nytt avtal för snöröjning upprättades 2024-09-15 med MVE Mark & Miljö.

En genomlysning av befintliga lokalhyresavtal har genomförts, och uppdatering av avtal samt årsavgifter pågår. Det finns en kölista över intresserade medlemmar för eventuellt lediga lokaler.

Avgifterna höjdes 2025-02-01 med 10% samt 2025-05-01 med 10%. Detta p.g.a prishöjningar för, vatten, el, sophantering samt fjärrvärme.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-05-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Avtal med ny städfirma, Ren Standard upprättades 2024-09-01.

Avtal med ny snöröjningsfirma, MVE Mark & Miljö, upprättades 2024-09-15. Avtalet sades upp 2025-03-30 och gäller fram t.o.m. 2025-04-30.

Avtal med ny firma för gårdsskötsel och sommarunderhåll, PHM Trädgård, upprättades 2025-03-15.

Avtal med Energibevakning gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning sades upp 2025-03-30 och gäller fram t.o.m. 2025-09-30. Ett nytt avtal är upprättat med Storholmen Förvaltning. Det nya avtalet träder i kraft 2025-10-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 133 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 477 884	3 240 950	3 212 373	2 983 664
Resultat efter fin. poster	-1 460 507	-1 497 120	-982 394	-1 213 747
Soliditet (%)	92	92	92	92
Yttre fond	6 493 028	5 424 218	4 361 384	3 502 853
Taxeringsvärde	334 458 000	334 458 000	334 458 000	266 357 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	432	393	393	393
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,1	77,2	82,3	90,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 313	1 313	1 313	1 313
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 223	1 223	1 223	1 223
Sparande per kvm totalyta, kr	-38	-90	-28	-59
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	94	103	77
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	72	51	40
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	36	27	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	188	202	182	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,22	3,66	1,18	0,33
Räntekänslighet (%)	3,04	3,34	3,34	3,34

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -282 196 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

I samråd med vår ekonomiska rådgivare Nabo, har styrelsen därför beslutat att under 2025 höja avgiften med ca 20%. En första höjning om 10% görs i februari, och en andra höjning med ytterligare 10% i maj.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	81 092 132	-	-	81 092 132
Upplåtelseavgifter	46 408 383	-	-	46 408 383
Fond, yttre underhåll	5 424 218	-	1 003 000	6 493 028
Balanserat resultat	-12 268 266	-1 497 120	-1 003 000	-14 768 386
Årets resultat	-1 497 120	1 497 120	-1 460 507	-1 460 507
Eget kapital	119 159 347	0	-1 460 507	117 764 650

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 768 386
Årets resultat	-1 460 507
Totalt	-16 228 893

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 003 374
Att från yttre fond i anspråk ta	-399 679
Balanseras i ny räkning	-16 832 588
	-16 228 893

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 477 884	3 240 950
Övriga rörelseintäkter	3	173 764	252 135
Summa rörelseintäkter		3 651 648	3 493 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 469 601	-3 317 837
Övriga externa kostnader	9	-282 956	-403 257
Personalkostnader	10	-214 113	-185 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-778 632	-778 632
Summa rörelsekostnader		-4 745 302	-4 685 616
RÖRELSERESULTAT		-1 093 654	-1 192 531
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 008	26 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-379 861	-330 762
Summa finansiella poster		-366 853	-304 588
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 460 507	-1 497 120
ÅRETS RESULTAT		-1 460 507	-1 497 120

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	126 432 614	127 201 058
Maskiner och inventarier	13	11 891	22 079
Summa materiella anläggningstillgångar		126 444 505	127 223 137
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		126 444 505	127 223 137
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 899	19 836
Övriga fordringar	14	204 465	286 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	182 757	149 008
Summa kortfristiga fordringar		416 121	455 329
Kassa och bank			
Kassa och bank		742 186	1 563 651
Summa kassa och bank		742 186	1 563 651
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 158 307	2 018 980
SUMMA TILLGÅNGAR		127 602 812	129 242 117

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 500 515	127 500 515
Fond för yttre underhåll		6 493 028	5 424 218
Summa bundet eget kapital		133 993 543	132 924 733
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 768 386	-12 268 266
Årets resultat		-1 460 507	-1 497 120
Summa fritt eget kapital		-16 228 893	-13 765 386
SUMMA EGET KAPITAL		117 764 650	119 159 347
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	9 000 000	9 000 000
Leverantörsskulder		212 777	411 378
Skatteskulder		15 661	21 347
Övriga kortfristiga skulder		277	2 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	609 447	647 279
Summa kortfristiga skulder		9 838 162	10 082 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 602 812	129 242 117

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 093 654	-1 192 531
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	778 632	778 632
	-315 022	-413 899
Erhållen ränta	13 008	26 173
Erlagd ränta	-385 167	-314 778
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-687 181	-702 504
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 208	-230 984
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-239 302	49 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-887 275	-884 091
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	65 810	59 460
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	65 810	59 460
ÅRETS KASSAFLÖDE	-821 465	-824 631
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 563 651	2 388 282
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	742 186	1 563 651

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Långkorven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,75 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 869 788	2 662 224
Hysesintäkter, bostäder	486 152	453 660
Hysesintäkter, lokaler	51 860	74 671
Övriga intäkter	70 084	50 395
Summa	3 477 884	3 240 950

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	3
Elprisstöd	0	137 009
Ersättn.fr.försäkr.bolag	170 263	114 923
Övriga intäkter, moms	3 500	0
Övriga rörelseintäkter	0	200
Summa	173 764	252 135

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	60 691	57 067
Besiktning och service	179 097	135 000
Städning	224 106	216 313
Ventilationskontroll OVK	0	52 500
Trädgårdsarbete	126 888	105 246
Snöskottning	62 023	75 624
Övrigt	9 625	0
Summa	662 429	641 750

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 479	49 560
Bostäder	13 449	3 588
Tvättstuga	6 279	26 709
Trapphus/port/entr	14 813	24 691
Dörrar och lås/porttele	43 928	37 746
Övriga gemensamma utrymmen	0	17 075
VA	90 848	95 024
Värme	18 191	90 038
El	8 324	10 408
Hissar	79 545	209 959
Fasader	1 431	0
Fönster	0	9 213
Försäkringsärende/vattenskada	128 808	9 376
Summa	410 094	583 387

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	56 500
Trapphus/port/entré	31 125	0
El	93 179	0
Tak	275 375	0
Summa	399 679	56 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	611 845	693 354
Uppvärmning	494 360	530 350
Vatten	276 696	264 785
Sophämtning	300 504	247 253
Summa	1 683 405	1 735 742

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	120 917	112 166
Kabel-TV	18 640	17 726
Bredband	16 636	16 620
Fastighetsskatt	157 800	153 946
Summa	313 993	300 458

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	936	4 584
Övriga förvaltningskostnader	103 835	105 491
Juridiska kostnader	63 310	175 103
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	12 454
Revisionsarvoden	39 875	30 625
Ekonomisk förvaltning	75 000	75 000
Summa	282 956	403 257

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 800	157 500
Sociala avgifter	42 313	28 390
Summa	214 113	185 890

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	140
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	379 536	329 115
Övriga räntekostnader	325	1 507
Summa	379 861	330 762

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 501 812	131 501 812
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 501 812	131 501 812
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 300 754	-3 532 310
Årets avskrivning	-768 444	-768 444
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 069 198	-4 300 754
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 432 614	127 201 058
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 702 477</i>	<i>50 702 477</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 458 000	98 458 000
Taxeringsvärde mark	236 000 000	236 000 000
Summa	334 458 000	334 458 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 844	101 844
Utgående anskaffningsvärde	101 844	101 844
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-79 765	-69 577
Avskrivningar	-10 188	-10 188
Utgående avskrivning	-89 953	-79 765
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 891	22 079

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	172 350	171 562
Övriga fordringar	32 115	114 923
Summa	204 465	286 485

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 885	12 857
Försäkringspremier	120 403	109 971
Kabel-TV	4 688	4 660
Bredband	2 787	2 770
Förvaltning	19 994	18 750
Summa	182 757	149 008

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-02-10	3,34 %	9 000 000	9 000 000
Summa			9 000 000	9 000 000
Varav kortfristig del			9 000 000	9 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 409	121 629
Städning	16 050	0
El	75 749	95 172
Uppvärmning	44 733	62 599
Utgiftsräntor	45 050	50 356
Vatten	32 115	44 238
Förutbetalda avgifter/hyror	313 341	273 285
Summa	609 447	647 279

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 203 000	43 203 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samråd med vår ekonomiska rådgivare Nabo, beslutade styrelsen att under 2025 höja avgiften med ca 20%. En första höjning om 10% görs i februari, och en andra höjning med ytterligare 10% i maj. Styrelsen har sagt upp nuvarande avtal med Energibevakning gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning. Ett nytt avtal är upprättat med Storholmen Förvaltning. Avtalet träder i kraft 2025-10-01. Storholmen har även påbörjat arbetet med en ny underhållsplan.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Li Von Sydow
Styrelseledamot

Samuel Giers
Ordförande

Yvonne Strid
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Certe Revision AB
Andrea Westin Asp
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 07:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.05.2025 09:25

DOCUMENT ID:

HJXsbXsa-gx

ENVELOPE ID:

rygs-7jpZex-HJXsbXsa-gx

DOCUMENT NAME:

Brf Långkorven, 769606-1410 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

f796649243aa7308a490aee04b79900b486b9a488bfa72
a0726b239d0ccf136a4cf0b049dd503b12a505d01435c9
722f28584b4945f7331fa8bc164e0e09a633

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. YVONNE STRID yvestridh@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 09:52 23.05.2025 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.218.91
2. Li Von Sydow li.vonsydow@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 13:08 23.05.2025 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.75
3. Carl Samuel Giers samuel.giers@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 18:35 23.05.2025 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.250.6
4. SARA ANDREA WESTIN A SP andrea.westin@certe.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 07:32 26.05.2025 07:31	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.191.86

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Långkorven

Org.nr 769606-1410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Långkorven för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Långkorven för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Certe Revision AB

Andrea Westin Asp
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 07:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.05.2025 09:25

DOCUMENT ID:

rkWibmiTWle

ENVELOPE ID:

BkjbXipWgx-rkWibmiTWle

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Långkorven 2024.pdf

3 pages

SHA-512:

3f1e27fe457f7c28c4927214832a04d950b09b7d1761fc3
78d86e59d2bc9c80ec67987bb344c5127507779466c9d
cbc6c104c2ac02ae18758b07ed92bf420dc1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA ANDREA WESTIN A SP	Signed	26.05.2025 07:30	eID	Swedish BankID
andrea.westin@certe.se	Authenticated	26.05.2025 07:30	Low	IP: 158.174.191.86

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed